



Tinjauan Yuridis Jual Beli Terhadap Tanah Negara: Studi Kasus Di Kabupaten Pangkep

Muhammad Sabir^{1,2}, Sufirman Rahman¹ & Baharuddin Badaru¹

¹Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.

²Koresponden Penulis, E-mail: muhammad.sabir@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis jual beli terhadap tanah negara dikabupaten Pangkep karena banyak terdapat proses jual beli tanah yang menjadi sasaran pembangunan pemukiman, pertokoan, perkantoran dan industri. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian ini dilaksanakan dikabupaten Pangkep, penulis mengambil lokasi penelitian dikabupaten Pangkep, Sulawesi Selatan sebagaimana telah terjadi proses jual beli terhadap tanah negara yang dikuasai masyarakat. Adapun kesimpulan, pelaksanaan jual beli terhadap tanah negara diKabupaten Pangkep masih tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena masih terdapat praktek pembuatan akta Jual Beli Terhadap Tanah Negara atau Jual beli dibawah tangan dan minimnya pengetahuan masyarakat mengenai jual beli. Tinjauan hukum mengenai jual beli tanah negara yang dikuasai oleh masyarakat diKabupaten Pangkep masih kurang, sehingga untuk mencari status hukum hak atas tanah merupakan hal terpenting dalam permasalahan jual beli.

Kata Kunci: Jual Beli; Tanah; Pembangunan

ABSTRACT

The research objective to analyze the sale and purchase of state land in Pangkep Regency because there are many processes of buying and selling land which are the targets of residential development, shops, offices and industries. The type of research used is empirical juridical research. This research was carried out in Pangkep Regency, the authors took the research location in Pangkep Regency, South Sulawesi as there had been a buying and selling process on state land controlled by the community. As for the conclusion, the sale and purchase of state land in Pangkep Regency is still not in accordance with applicable regulations, because there is still the practice of making a deed of sale and purchase of state land or buying and selling under the hands and the lack of public knowledge about buying and selling. The legal review regarding the sale and purchase of state land controlled by the community in Pangkep Regency is still lacking, so seeking the legal status of land rights is the most important thing in buying and selling problems.

Keywords: Buy and sell; Land; Development

PENDAHULUAN

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, adalah Negara Hukum yang memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga Negara untuk mendapatkan, memiliki, dan menikmati hak kepemilikan (Febriansyah, 2017). Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, yang sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang saat ini dalam proses pembangunan ke arah perkembangan pembangunan Industri dan lain-lainnya (Isnaeni, 2017). Akan tetapi, tanah merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal yakni keterbatasan tanah, baik dalam kuantitas maupun kualitas dibandingkan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi serta pengerasan pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat dari perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan serta perubahan-perubahan sosial pada umumnya, tanah disatu pihak telah tumbuh sebagai alat ekonomi yang sangat fundamental pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi sedangkan disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebaik-baiknya untuk kesejahteraan rakyat lahir dan batin, adil dan merata, sementara dilain pihak harus pula dijaga kelestariannya (Djanggih & Salle, 2017).

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang paling penting dan strategis menyangkut hajat hidup seluruh rakyat Indonesia yang sangat mendasar. Sebagaimana diketahui masalah tanah memang merupakan masalah yang sangat erat dengan kepentingan ekonomi, sosial, politik, bahkan untuk Indonesia, tanah juga mempunyai nilai religius yang tidak dapat diukur secara ekonomis. Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah memiliki fungsi ganda, yakni social asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan. Sebagai capital asset tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan (Rejekiingsih, 2016).

Di satu sisi tanah juga harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar – besarnya demi kesejahteraan rakyat, secara lahir, batin, adil, dan merata sedangkan disisi lain juga harus dijaga kelestariannya (Nuriyanto, 2020). Sebagai karunia tuhan sekaligus menjadi sumber daya alam yang sangat strategis bagi bangsa, negara, dan rakyat, tanah dapat dijadikan sarana untuk mencapai kesejahteraan hidup bangsa Indonesia sehingga perlu campur tangan negara Negara turut untuk mengaturnya. Hal ini sesuai dengan amanat konstitusional sebagaimana tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang berbunyi dan tertuliskan : “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat (Reki, 2018).

Dalam rangka mewujudkan amanat konstitusional tersebut, pada tanggal 24 September 1960 telah disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Ir. Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, yaitu Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Sejarah penguasaan tanah tidak dapat

dilepaskan dari masa penjajahan oleh Belanda. Melalui Agrarische wet, pemerintahan Belanda memberikan konsensi bagi pengusaha-pengusahanya untuk membuka lahan perkebunan didaerah jajahannya. Dengan adanya Agrarische wet, membuat kemungkinan dan memberikan jaminan hukum kepada para pengusaha besar swasta asing dalam rangka memperluas usahanya dibidang perkebunan dengan memperoleh hak erfpacht berjangka waktu 75 tahun (Pamungkas, 2021). Jangka waktu penguasaan dan penggunaan tanah selama 75 tahun memungkinkan pengusaha menyelenggarakan penanaman tanaman – tanaman keras yang berumur panjang dan memperoleh laba yang besar dari pada hak sewa, yang jangka waktu pemberiannya hanya 20 tahun (Izzati & Ana Silviana, 2016).

Penulis mengambil studi di kabupaten pangkep, yang menjadi sasaran pembangunan, pemukiman, pertokoan, industri dan perkantoran karena banyak terdapat proses jual beli tanah yang memungkinkan penggunaan lahan sehingga besarnya jual beli tanah untuk proses pembangunan. Adanya rencana pembebasan tanah untuk pembangunan pemukiman, pertokoan, industry, pembebasan lahan kereta api dan perkantoran sehingga membuat tingginya proses jual beli. Dengan adanya kegiatan pelaksanaan pembebasan lahan di daerah tersebut, maka penulis ingin mengadakan penelitian.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis-empiris, yaitu penelitian yang mengkaji aturan-aturan hukum guna mendapatkan jawaban atas permasalahan yang ada dengan mengaitkan fakta-fakta atau fenomena-fenomena tentang akta jual beli tanah terhadap tanah negara. Untuk mendekati pokok permasalahan dalam penulisan Tesis ini, dipergunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh akta jual beli tanah terhadap tanah negara. Penelitian ini berusaha menjelaskan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya dan menganalisanya sesuai dengan kebutuhan penelitian ini. Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Pangkep, Penulis mengambil lokasi penelitian di Kabupaten Pangkep, Sulawesi Selatan sebagaimana telah terjadi proses jual beli terhadap tanah negara yang dikuasai masyarakat. Adapun lokasi yang menjadi pengumpulan data tersebut di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Pangkep Provinsi Sulawesi Selatan.

PEMBAHASAN

A. Tinjauan Yuridis Jual Beli Terhadap Tanah Negara

1. Riwayat Tanah Negara

Riwayat tanah adalah asal usul penguasaan tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh seseorang yang menjadi pemegang hak dengan kata lain histori atau sejarah kepemilikan tanah, kepemilikan tanah yang dilengkapi suatu dasar tertulis dan tidak tertulis, dalam hal ini ada 2 riwayat tanah yang diterapkan dalam peraktek yang dilakukan oleh masyarakat, yakni:

1. Menggunakan Surak Keterangan Tanah atau Tanah Garapan.
2. Pengakuan yang diberikan atau dihibahkan oleh suatu kelompok masyarakat adat dan diakui oleh masyarakat setempat.

Yang dimaksud menggunakan Surat Keterangan Tanah atau Tanah Garapan yakni berupa dokumen yang dibuatkan oleh aparat pemerintah setempat Kepala Desa atau Kelurahan yang menjadi objek tanah yang dimiliki masyarakat dengan menjelaskan kepemilikan tanah atau dalam hal ini menjelaskan riwayat kepemilikan tanah terhadap pejabat atau aparat pemerintah yang berwenang, baik dikuasai turun temurun oleh pengarap atau warisan sebagai dasar kepemilikan atas objek tanah yang dimaksud.

Pengakuan yang diberikan atau dihibahkan oleh suatu kelompok masyarakat adat dan diakui oleh masyarakat setempat berdasarkan pemberian atau memang menguasai suatu objek lahan turun - temurun yang telah dikuasai dan dibuktikan dengan surat keterangan kepemilikan tanah, Adapun saat ini masyarakat cenderung gegabah dalam melakukan transaksi jual beli tanah, kebanyakan dari masyarakat tidak melihat riwayat tanahnya sebelum melakukan transaksi, adapun cara mengetahui riwayat tanah yakni :

1. Mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional.
2. Layanan online.

Yang dimaksud mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional yaitu dengan melihat keaslian sertifikat tanah dan dengan ini bisa mengecek keaslian sertifikat tanah berdasarkan peta pendaftarannya, surat ukur, buku tanah dan daftar tanah, dalam proses pengecekan sertifikat tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional sendiri tidak memakan waktu yang lama, dalam kurun waktu kurang lebih sehari kita sudah dapatkan hasil dari keaslian sertifikat yang kita proses tersebut, dalam kasus tidak aslinya sertifikat tanah pihak Badan Pertanahan Nasional akan mengajukan plotting bidang dengan menggunakan Global Positioning System atau biasa disingkat dengan GPS untuk menentukan lokasi tanah sesuai dengan lokasi yang tertera pada sertifikat.

Selanjutnya untuk melihat riwayat tanah anda juga diberikan kemudahan mengakses layanan melalui pengguna seluler Handphone melalui website dan terdapat pilihan layanan pertanahan dan informasi tentang berkas permohonan, selain bisa menggunakan akses Website Badan Pertanahan Nasional, bisa juga melalui penggunaan aplikasi Sentuh Tanahku.

Cara mengetahui riwayat tanah memang dapat anda lakukan dengan mengecek keaslian dari sertifikat tanah yang menjadi objek dengan cara mendatangi Kantor Kelurahan/Desa atau Kantor kecamatan sekitar tentang riwayat tanah yang menjadi objek jual beli, dengan kata lain ketika anda berkeinginan membeli tanah berdasarkan surat jual beli.

Menurut warga di Kelurahan Marang, Kecamatan Marang Kabupaten Pangkep, masih banyaknya warga yang belum paham terkait riwayat tanah, bahkan sebagian masyarakat menganggap bahwa riwayat tanah tidaklah penting dalam penguasaan suatu bidang tanah serta pengurusan surat jual beli, perlu diketahui dasar penguasaan tanah berdasarkan dari riwayat tanah yang menjadi dasar pembuatan suatu surat keterangan penguasaan bidang tanah.

2. Penguasaan Dan Pendudukan Masyarakat

Dalam hal ini Kabupaten Pangkep yang dahulu bernama Pangkajene Kepulauan atau biasa disingkat Pangkep adalah salah satu kabupaten di Provinsi Sulawesi Selatan, ibu

kotanya adalah Pangkajene, Kabupaten ini memiliki luas wilayah yakni 1.112,29 km² namun ketika diadakan analisis bersama Bakosurtanal luas wilayahnya dirubah menjadi 12.362,73 km² dengan luas daratan 898,29 km² dan wilayah laut 11.464,44 km².

Berdasarkan letak astronomi Kabupaten pangkep berada pada 11.00' bujur timur dan 040.40' – 080.00' lintang selatan dimana Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan terdiri dari 13 kecamatan dimana 9 kecamatan terletak pada wilayah daratan, dan 4 kecamatan terletak di wilayah kepulauan, kecamatan yang dimaksudkan yakni :

1. Kecamatan Pangkajene.
2. Kecamatan Balocci.
3. Kecamatan Bungoro.
4. Kecamatan Labakkang.
5. Kecamatan Ma'rang.
6. Kecamatan Sigeri.
7. Kecamatan Minasa Te'ne.
8. Kecamatan Tondong Tallasa
9. Kecamatan Mandale.
10. Kecamatan Liukang Tupabiring.
11. Kecamatan Liukang Tupabiring Utara.
12. Kecamatan Liukang Kalmas.
13. Kecamatan Liukang Tangaya

Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan merupakan kabupaten yang struktur wilayahnya terdiri dari 2 bagian utama yakni wilayah daratan secara garis besar wilayah daratan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan ditandai dengan bentang alam wilayah daerah dataran rendah sampai pegunungan dimana potensi cukup besar juga terdapat pada wilayah daratan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan yaitu ditandai dengan terdapatnya sumber daya alam berupa hasil tambang, seperti batu bara, marmer, dan semen. Disamping itu potensi pariwisata alam yang mampu menambah pendapatan daerah, sedangkan wilayah kepulauan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan merupakan wilayah yang memiliki kompleksitas wilayah yang sangat urgen untuk dibahas, wilayah kepulauan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan memiliki potensi wilayah yang sangat besar untuk dikembangkan secara lebih optimal untuk mendukung perkembangan wilayah Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.

Dalam hal ini penguasaan fisik terhadap lahan yang semakin sedikit, masyarakat Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan masih memiliki banyak persoalan mengenai dasar penguasaan suatu objek bidang tanah, oleh karena itu perlunya kejelasan kepemilikan hak yang jelas oleh masyarakat, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangkep sejak adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau biasa disebut PTSLS telah membuka ruang ke masyarakat untuk memperjelas kepemilikan tanah yang telah dikuasai masyarakat, sehingga dapat memetakan secara keseluruhan terkait penguasaan dan pendudukan atas suatu objek lahan yang dikelola, sehingga memang perlu ditingkatkan lagi terkait pemberian hak terhadap masyarakat Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, mengingat 4 kecamatan yang berada di kepulauan yang memungkinkan masyarakat untuk tidak mendaftarkan penguasaan tanah milik mereka karena keterbatasan sarana dan perasana.

Seiring berkembangnya teknologi, pemetaan atas penguasaan dan pendudukan oleh suatu objek lahan tidaklah sulit lagi untuk diproses, saat ini pula pemerintah telah memudahkan akses pendaftaran tanah, yang dikuasai oleh masyarakat melalui beberapa program Pendaftaran tanah, oleh karena itu perlunya tokoh atau aparat pemerintah untuk membantu masyarakat dalam memberikan ruang untuk masyarakat mendapatkan status hak kepemilikan atas tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Lintas Sektoral (LINTOR), Redistribusi Tanah (Redist), dan masih banyak program pendaftaran tanah yang dapat dijadikan sarana untuk mendapatkan kepastian hak penguasaan mereka, diharapkan untuk mengurangi tingkat perselisihan dikemudian hari terkait Sengketa, dasar Surat Keterangan Tanah Garapan, Surat Jual Beli di Bawah Tangan masih banyak yang menjadi permasalahan apabila tidak segera ditangani sesegera mungkin.

3. Status Tanah Negara Yang dikuasai Masyarakat

Pada dasarnya dalam Undang - Undang Dasar 1945 maupun Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria atau biasa disebut UUPA tidak ada istilah tanah milik negara yang ada adalah tanah yang dikuasai negara.

Pasal 33 ayat 3 Undang - Undang Dasar 1945 menyatakan :

"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar - besarnya kemakmuran rakyat".

Selain itu hak menguasai tanah negara ini juga terdapat pada pasal 2 Undang - Undang Pokok Agraria yang tertuliskan :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang - Undang Dasar dan hal - hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang - orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan - hubungan hukum antara orang - orang dan perbuatan - perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (3) Hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasai kepada daerah - daerah Swatantra dan masyarakat - masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan - ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pemberian hak milik atas tanah negara secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang cara pemberian

dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan, pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri Agraria dan Pertanahan atau Kepala Badan Pertanahan Nasional, pemberian dan pembatalan hak ini, Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada kepala kantor wilayah, Kepala Kantor Badan Pertanahan dan pejabat yang ditunjuk, lebih lanjut mengenai pelimpahan kewenangan ini dapat dilihat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang pelimpahan kewenangan pemberian hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah, permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis, permohonan hak milik diajukan kepada menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Permohonan hak milik atas tanah negara memuat :

1. Keterangan mengenai pemohon yakni:
 - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri atau suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya.
 - b. Apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendirinya tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa bersertipikat, girik, surat kapling, surat - surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan bangunan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah akta pelepasan hak, dan surat - surat bukti perolehan tanah lainnya.
 - b. Letak, batas - batas dan luasnya (jika ada surat ukur atau gambar situasi, penyebutan tanggal dan nomornya).
 - c. Jenis tanah (pertanian atau non pertanian)
 - d. Rencana penggunaan tanah ;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)
3. Lain -lainnya:
 - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah - tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Saat ini status tanah negara yang dikuasai oleh masyarakat masih sangat minim yang menjadikan objek penguasaan tanah ini sebagai Sertipikat Hak Milik, pelaksanaan atau yang terjadi saat ini status kepemilikan masih banyak yang belum mendapatkan hak nya sebagai pemilik dan pengelola suatu objek lahan di Kabupaten Pangkep, tingginya tingkat Industri dan tambang di Kabupaten Pangkep menjadikan pelepasan hak penguasaan masyarakat pribumi untuk menjual lahan yang menjadi objek pencahariannya.

Setelah mewancarai beberapa masyarakat Menurut keterangan masyarakat bahwa tanah yang mereka kuasai sudah lama di tinggali, di tanami dan di jadikan empang, bahkan secara turun temurun sehingga mereka menganggap itu kepunyaan atau

kepemilikannya bukan Tanah Negara. Apabila butuh uang tanah tersebut langsung ditawarkan kepada pembeli untuk di jual dan pihak pembeli yang meminta untuk di buat Akta Jual Beli karena menurut pembeli hanya Akta Jual Beli yang kuat sebagai penguasaan atas suatu bidang tanah.

Dalam kejadian diatas perlu kita pahami bersama sebagian masyarakat sudah menganggap Akta Jual Beli sudah kuat membuktikan sebagai kepemilikan sah atas tanah, sehingga perlu diluruskan mengenai pendaftaran tanah serta bukti sah secara yuridis dibuktikan dengan kepemilikan Sertipikat Hak Milik atas tanah, sehingga tidaklah menganggap bahwa ketika memiliki Akta Jual Beli, Surat Keterangan Tanah Garapan, Surat Hibah dan lainnya adalah mutlak sebagai Hak Milik.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu notaris yaitu *"Tanah Negara adalah tanah yang di kuasai oleh Negara Baik langsung maupun tidak langsung. Tanah yang tidak dan atau belum di lekati hak apapun oleh orang perorangan atau badan hukum. Yang menjadi pertanyaan kemudian adalah apakah tanah yang dikuasi, digarap dan dikelola oleh perorangan dan tidak melekat dengan Hak - hak atas tanah Negara? Bahkan Tanah - tanah tersebut di kuasai, di kelolah dan di garap oleh orang perorangan secara terus - menerus tanpa di batasi waktu, dan bahkan orang perorangan tersebut menguasainya karena terjadi peristiwa hukum dan perbuatan hukum seperti waris - mewaris, Hibah, Jual Beli, dan lain-lain Cara perolehannya.*

Bahkan Tanah - tanah tersebut oleh masyarakat atau orang perorangan yang menguasai, masyarakat dengan menggarapnya di klaim sebagai miliknya dan akan keberatan bahkan marah jikalau dikatakan bahwa tanah yang di garapnya tersebut adalah tanah Negara. Mereka akan mengatakan bahwa tanahnya tersebut di peroleh secara turun temurun (Warisan). Oleh karenanya di nyatakan oleh masyarakat atau orang perorangan bahwa tanahnya tersebut adalah miliknya dan bukan Tanah Negara. Menjadi persoalan dan permasalahan di kemudian adalah pada saat terjadinya jual beli atas tanah tersebut."

B. Tinjauan Hukum Jual Beli Tanah Negara Yang Dikuasai Oleh Masyarakat

1. Sosialisasi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT/PPATS

Yang dimaksud adalah melakukan pengarahan teknis terkait jual beli tanah kepada masyarakat Kabupaten Pangkep berkoordinasi dan kerjasama dengan aparat pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional terkait pentingnya Jual Beli terhadap tanah negara. Ternyata bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Jual Beli atas tanah Negara pada dasarnya dan didasari oleh hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa masyarakat pada umumnya beranggapan bahwa tanah yang di kuasai di kelolah dan jaga secara terus menerus adalah merupakan tanah miliknya dan bukan merupakan tanah Negara, oleh karenanya apabila terjadi peralihan hak atas tanah karena jual beli, maka Akta yang tersebut adalah Akta Jual Beli.
2. Bahwa Peralihan Hak atas tanah yang dilakukan tidak berdasarkan Akta Jual Beli menurut pendapat masyarakat adalah tidak Sah oleh Karenanya para pihak (Penjual dan Pembeli) hanya mengakui Akta Jual Beli sebagai satu - satunya menjadikan bukti peralihan Hak yang Sah.
3. Bahwa penerbitan Akta Jual Beli atas Tanah Negara tetap dilakukan sampai 2017, salah satu penyebabnya Kantor Pertanahan juga masih menerima dan menjadikan sebagai alas hak untuk penerbitan sertipikat.

4. Bahwa seiring kantor pertanahan Kabupaten pangkep tidak menerima Akta Jual Beli atas Tanah Negara sebagai dasar atau Alas Hak Untuk penerbitan sertipikat, maka secara bertahap penerbitan Akta Jual Beli atas Tanah Negara tidak lagi dilakukan dan semakin berkurang.

Sumber : Kantor Notaris Kabupaten Pangkep

Bahwa diperlukan sinergi yang baik antara PPAT dan Kantor Pertanahan untuk di lakukan penyuluhan yang terus menerus kepada masyarakat sehingga pada akhirnya masyarakat memahami dan mau menerima Akta Jual Beli atas Tanah Negara tidak bisa di lakukan.

2. Penerapan Jual Beli Terhadap Tanah Negara Yang dikuasai Oleh Masyarakat

Jual beli merupakan kegiatan yang sudah ada sejak lama menurut Undang – Undang Pokok Agraria, jual beli merupakan salah satu proses yang dapat menjadi bukti terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli, sedangkan prinsip jual beli tanah dan rumah adalah terang dan tunai, terang artinya dibayarkan secara tunai, prinsip tunai mengisyaratkan bahwa apabila harga belum lunas maka belum dapat dilakukan proses jual beli yang dimaksud.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni pejabat umum yang diangkat oleh kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat akta – akta tertentu, yakni:

1. Akta Jual Beli.
2. Tukar menukar.
3. Hibah.
4. Pemasukan Kedalam Perusahaan.
5. Pembagian Hak Bersama.
6. Pemberian Hak Tanggungan.
7. Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
8. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Proses jual beli tanah secara individu subjek hukumnya adalah penjual dan pembeli, sedangkan subjek hukum dari badan hukum dalam persetujuan jual beli tidak dapat melakukan hubungan persetujuan jual beli tanpa penunjukan kuasa antara badan hukum sebagai pihak penjual dan pembeli, pada hakekatnya yang menjadi objek jual beli tanah bukanlah tanah yang dijual, melainkan hak atas tanah, dalam hal ini Undang – Undang Pokok Agraria dengan tegas menyatakan bahwa *“Hak Milik (kecuali yang diberikan kepada transmigrasi dan tanah wakaf), Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dapat diadakan peralihan hak dengan cara jual beli.”* Jadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli dalam proses jual beli adalah hak atas tanah dan atau rumah.

Bahwa pada kenyataannya sampai dengan tahun 2017, di masyarakat Kabupaten Pangkep masih banyak bahkan dokumen ditemukan Akta Jual Beli yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksudkan adalah tanah- tanah Negara yang dikleam sebagai tanah miliknya dan bukan tanah Negara. Permasalahannya adalah mengapa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dianggap mengetahui tentang hal tersebut tetap menerbitkan Akta jual beli atas Tanah Negara tersebut dan bukan Akta lain.

Tanah Negara adalah tanah yang belum di lekatkan suatu hak, Jadi apabila tanah – tanah yang belum di lekatkan hak mau di adakan transaksi semacam jual beli terhadap Tanah Negara yang harus di dilakukan adalah di buat Surat Pengalihan atau Pengoporan Penguasaan Hak – Hak Atas Tanah. Bukan Akta Jual Beli, karena Tanah Negara tidak Boleh di Perjual belikan. *Sumber : Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangkep*

Apabila ada Masyarakat bermohon untuk penerbitkan sertipikat terhadap tanah negara dengan dasar Akta Jual Beli tetap di terima, karena Akta Jual Beli tersebut salah satu bukti otentik yang sah, tapi tetap minta tambahan kelengkapan berkas seperti Surat Keterangan Pengalihan Penguasaan dan Surat – Surat Keterangan lainnya yang dianggap kuat dan Memenuhi Syarat Administrasi. *Sumber : Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangkep*

3. Prosedur Jual Beli Terhadap tanah negara yang dikuasai Oleh Masyarakat

Dalam prosedur pelaksanaan yang terjadi di Kabupaten Pangkep sendiri tidaklah seperti yang dimaksudkan, adapun sebagian masyarakat masih banyak menggunakan surat keterangan jual beli dibawah tangan, yang dimana keabsahan jual beli dibawah tangan dimata hukum pada saat ini sudah tidak berlaku berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengecualian dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka surat jual beli tersebut sah secara hukum dengan syarat surat jual beli tersebut terdapat tanda tangan saksi kepala adat, kepala desa atau kelurahan yang menjadi wilayah objek tanah tersebut, jika surat jual beli dibawah tangan tersebut tanpa adanya tanda tangan saksi kepala adat, kepala desa atau kelurahan yang menjadi wilayah objek tanah tersebut maka surat jual beli tersebut tidak sah, maka surat jual beli tersebut harus diulang atau diproses kembali, apabila surat jual beli tersebut sah secara hukum yang dimaksud maka pembeli dapat mengajukan permohonan sertipikat berdasarkan surat jual beli tersebut.

Namun apabila dibuat surat jual beli dibuat setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau setelah tanggal 8 Oktober 1997 maka status jual beli tersebut tidak sah secara hukum, jual beli yang dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut harus dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Akta Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, oleh karena itu sekiranya terjadi pembuatan surat jual beli tanah harus segera menghadapkan surat jual beli tanah yang menjadi objek jual beli kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk dibuat ulang jual beli dan menghadirkan kembali saksi – saksi pada saat proses jual beli sebelumnya, jika pemilik sebelumnya meninggal maka proses jual beli ditandatangani oleh para ahli waris.

Oleh karena itu surat jual beli tidak berlaku setelah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau setelah tanggal 8 Oktober 1997 tidak berlaku secara hukum, secara fisik mungkin tanah sebagai objek jual beli tersebut sudah berpindah penguasaannya menjadi milik pembeli namun yuridis atau secara hukum masih atas nama pemilik sebelumnya, tapi jika pembeli tidak mengurus sertipikat hak milik atas tanah tidak masalah namun riskan akan perselisihan masalah kepemilikan hak dikemudian hari apabila timbul sengketa, namun apabila dalam menghadapkan surat jual beli dibawah tangan tersebut ke Kantor Badan Pertanahan

Nasional tidak berlaku dan harus dibuat ulang oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara.

Adapun Prosedur dalam jual beli tanah yakni :

1. Setelah ada kesepakatan mengenai harga tanah antara penjual dan pembeli selanjutnya penjual dan calon pembeli datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang akan dijual untuk membuat akta jual beli tanah, berikut hal - hal yang perlu dalam pembuatan jual beli tanah di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni :
 - a. Syarat - syarat yang Harus dibawah oleh penjual :
 - 1) Sertipikat Hak Milik Atas Tanah atau Surat Keterangan Tanah Garapan, atau dasar kepemilikan penguasaan atas bidang tanah yang menjadi Objek Jual Beli.
 - 2) Kartu Keluarga.
 - 3) Kartu Tanda Penduduk
 - 4) Surat Persetujuan Suami Istri.
 - b. Syarat - syarat yang harus dibawah oleh Calon Pembeli
 - a. Kartu Keluarga.
 - b. Kartu Tanda Penduduk.
2. Proses pembuatan Jual beli di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Yakni :
 - a. Persiapan Pembuatan Jual Beli sebelum dilakukan proses jual beli:
 - 1) Dilakukan Pemeriksaan mengenai keaslian dari sertipikat tanah yang menjadi objek jual beli di kantor badan pertanahan untuk mengetahui statusnya, apakah sedang dijaminan kepada pihak lain atau dalam keadaan sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, oleh karena itu harus disertai dengan surat pernyataan bebas sengketa.
 - 2) Terkait status tanah dalam keadaan sengketa maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menolak proses pembuatan jual beli atas objek tanah.
 - 3) Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
 - 4) Penjual diharuskan membayar Pajak Penghasilan atau biasa disebut PPH sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Prolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau biasa disebut BPHTB dengan ketentuan berikut :
 - a. *Pajak Penjual, Pajak Penghasilan (Pph) = Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)/harga Jual X 5%.*
 - b. *Pajak Pembeli, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan = (Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)/harga jual - nilai tidak kena pajak) X 5%.*
 - 5) Pajak Penghasilan dan Bea Prolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat dibayarkan di bank atau Kantor Badan Pendapatan Daerah atau biasa disebut Bapenda, sebelum Pajak Penghasilan Bea Prolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilunasi akta belum dapat ditandatangani.
 - b. Pembuatan Akta Jual Beli
 - 1) Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh kedua belah pihak antara penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.

- 2) Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang – kurangnya dua orang saksi.
 - 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak sekaligus saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri.
 - 4) Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing – masing pihak.
- c. Setelah Pembuatan Jual Beli
- 1) Setelah akta jual selesai dibuatkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk balik nama sertipikat jika sudah memiliki sertipikat tanah, namun apabila belum bersertipikat maka harus melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
 - 2) Penyerahan akta harus selambat – lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatangani dengan berkas – berkas yang harus diserahkan antara lain yakni :
 - a) Surat permohonan balik nama yang telah ditanda tangani pembeli.
 - b) Akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - c) Sertipikat Hak Milik Atas Tanah.
 - d) Kartu Tanda Penduduk Kedua Belah Pihak.
 - e) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH).
 - f) Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- d. Proses dikantor Badan Pertanahan.
- 1) Saat berkas diserahkan kepada kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli.
 - 2) Nama penjual dalam buku tanah dan sertipikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.
 - 3) Nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertipikat dengan di lengkapi tanggal pencatatan serta tanda tangan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.
 - 4) Dalam kurun waktu kurang lebih 14 hari pembeli berhak mengambil sertipikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang menjadi Objek lokasi pembuatan jual beli tersebut.

Banyak praktek jual beli yang terjadi di Kabupaten Pangkep terkadang tidaklah lagi melihat apabila Tanah yang di perjual belikan tersebut adalah Tanah Negara, mengenai objek tanah tersebut tidak boleh di perjual belikan, karena apabila tanah Negara di perjual belikan maka hal tersebut sama saja dengan menjual belikan yang tidak merupakan haknya. Dengan seringnya di minta kelengkapan tambahan Apabila ada masyarakat yang datang bermohon untuk dibuatkan sertipikat dengan dasar Akta

Jual Beli, sebagian masyarakat dengan sendirinya paham atau sadar bahwa tanah yang belum bersertipikat tidak boleh di buatkan Akta Jual Beli.

KESIMPULAN

Pelaksanaan jual beli terhadap tanah negara diKabupaten Pangkep masih tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena masih terdapat praktek pembuatan akta Jual Beli Terhadap Tanah Negara atau Jual beli dibawah tangan dan minimnya pengetahuan masyarakat mengenai jual beli. Tinjauan hukum mengenai jual beli tanah negara yang dikuasai oleh masyarakat diKabupaten Pangkep masih kurang, sehingga untuk mencari status hukum hak atas tanah merupakan hal terpenting dalam permasalahan jual beli.

SARAN.

1. Bagi Masyarakat, Sebagai penambah wacana informai kepada masyarakat terutama berkaitan dengan permasalahan tanah negara yang telah dikuasai masyarakat turun temurun dikabupaten pangkep.
2. Bagi Pemerintah Kabupaten Pangkep, Sebagai bahan masukan kepada pihak-pihak yang terkait dan memperhatikan tentang permasalahan jual beli tanah. Disamping itu diharapkan penulis dapat memberikan alternative dan sumbangan pemikiran secara yuridis terhadap pemanfaatan tanah serta kegiatan pembangunan daerah maupun kegiatan pembangunan nasional.
3. Bagi Investor, Sebagai bahan pertimbangan dalam perencanaan pembangunan perkembangan investasi bagi investor agar menjadi refrensi pokok pembahasan sebagai refrensi dan pengkajian ilmiah.

DAFTAR PUSTAKA

- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, 12(2), 165-172.
- Febriansyah, F. I. (2017). Keadilan Berdasarkan Pancasila Sebagai Dasar Filosofis Dan Ideologis Bangsa. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 13(25), 1-27.
- Isnaeni, D. (2017). Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila. *JU-ke (Jurnal Ketahanan Pangan)*, 1(2), 83-97.
- Izzati, A. N., & Ana Silviana, T. (2016). Perolehan Tanah Bagi Pembangunan Pusat Rekreasi dan Promosi Pembangunan Jawa Tengah di Kota Semarang (Berdasarkan Perspektif Hukum Pertanahan Nasional). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1-17.
- Nuriyanto, N. (2020). Urgensi Reforma Agraria; Menuju Penataan Penggunaan Tanah Yang Berkeadilan Sosial. *Jurnal Rontal Keilmuan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 6(1), 29-45.
- Pamungkas, S. C. (2021). Transformasi UU Agraria Tahun 1870 Ke UUPA 1960 Pada Masa Dekolonisasi Kepemilikan Tanah Pasca Kemerdekaan di Indonesia. *Al-Isnad: Journal of Islamic Civilization History and Humanities*, 2(2), 43-58.

- Rejekiingsih, T. (2016). Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di indonesia). *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 298-325.
- Reki, N. D. (2018). Pembatasan Pemilikan dan Penguasaan Hak atas Tanah dalam Perspektif Reforma Agraria. *Jurnal Hukum Magnum Opus*, 1(1), 36-42.